



Områdereguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning for Skårer syd

FORSLAG TIL PLANPROGRAM

INNHOOLD

1. INNLEDNING	2
1.1 Bakgrunn	2
1.2 Om planprogram	2
2. PROSESS OG MEDVIRKNING	3
2.1 Planprosess	3
2.2 Medvirkning	4
3. BESKRIVELSE AV DAGENS MILJØ I OMRÅDET	4
3.1 Beliggenhet og størrelse	5
3.2 Beskrivelse av området	5
3.3 Tilstøtende arealer	7
3.4 Eierforhold	8
4. PLANSTATUS	8
4.1 Overordnede planer og mål	8
4.1 Gjeldende regulering	10
4.1 Andre planer og planarbeid av betydning for arbeidet	10
5. BESKRIVELSE AV PLANENS INNHOOLD OG HOVEDFORMÅL	10
5.1 Mål	10
5.2 Prinsipper for utvikling av området	10
5.3 Alternativer	12
6. VURDERING AV VIRKNINGER OG BEHOV FOR UTREDNINGER	12
6.1 Generelt	12
6.2 Byutvikling og landskap	13
6.3 Trafikk	13
6.4 Andre miljøforhold	13
6.5 Sosiale og økonomiske virkninger	14
6.7 Risiko og sårbarhet	15
6.8 Konsekvenser i anleggsperioden	15
7. OPPSUMMERING	16

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Lørenskog kommune ønsker i samarbeid med de tre andre store grunneierne innenfor det avmerkede planområdet å legge til rette for transformasjon av Skårer syd til boligområde med innslag av næring. Området består i dag av fire store eiendommer, som eies av henholdsvis Losbyveien 1AS, Hageland, Blomstersentralen Lørenskog AS og Lørenskog kommune, samt tre mindre boligeiendommer.

Det er avholdt et parallelloppdrag for området med fire inviterte arkitektkontorer. Grunneierne har etter en evaluering av disse, besluttet at de ønsker å legge forslaget ”MarkKant” utarbeidet av arkitektkontoret Dark Arkitekter AS til grunn for utforming av reguleringsplan.

Områdets størrelse tilsier at det skal utarbeides en områdereguleringsplan. Dette er formelt kommunens ansvar, men det er i dette tilfellet lagt opp til et samarbeid mellom de store grunneierne og kommunen.

Dark arkitekter er engasjert for å bearbeide sitt forslag fra parallelloppdraget slik at det kan legges til grunn for reguleringen. AS Civitas er engasjert for prosessbistand og for i samarbeid med Dark Arkitekter AS å utarbeide nødvendig planmateriale. Som en del av arbeidet vil det også være behov for å trekke inn andre fagfolk for utredning av ulike planemaer.

1.2 Om planprogram

Utredningsplikt

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredning (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres.

Forskrift om konsekvensutredning § 2 bokstav f fastslår at det alltid skal utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til områdereguleringer av hytte og boligområder som ikke er i tråd med overordnet plan. En regulering av boliger innenfor planområdet er i formelt i strid med kommuneplanen for Lørenskog, som avsetter området til erverv og sentrumsformål. Det skal derfor utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til reguleringsplanen.

Hensikten med planprogram

Konsekvensutredningen skal belyse hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha for miljø, naturressurser og samfunn. Første fase i dette arbeidet er utarbeidelse av et planprogram. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosess med viktige milepæler og frister. Det skal redegjøres for medvirkningsprosesser og hvorvidt det er planlagt tiltak for spesielt å få innspill fra grupper som antas å bli særlig berørt. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig som varsling av oppstart av planarbeid. Det er kommunestyret i Lørenskog som fastsetter planprogrammet.

Høring

Planprogrammet legges på høring, slik at berørte og interesserte kan vurdere programmet og evt. komme med forslag til utredningstemaer og hvordan utredningen bør skje. I neste omgang vil godkjent planprogram ligge til grunn for selve konsekvensutredningen.

2. PROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Planprosess

Det skal utarbeides en områderegeringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser og konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Arbeidene skal samordnes, slik at det skal presenteres reguleringsforslag med tilhørende konsekvensutredning.

Reguleringsplan	Konsekvensutredning
- Oppstartsmøte med kommunens planavdeling	- Utarbeid. forslag til planprogram
- Varsling oppstart planarbeid - Utarbeiding av forslag	- Høring forslag til planprogram (6 uker) - Arbeid med delutredninger
- Oppsummering høringsuttalelser - Bearbeiding av forslag	- Oppsummering høringsuttalelser - Bearbeiding av planprogram - Teknisk utvalg fastsetter endelig planprogram - Evt. supplering av delutredninger
- Presentasjon av reguleringskisse med KU - Vurdering planavdelingen	
- Bearbeiding – presentasjon av endelig planforslag med KU - Vurdering planavdelingen - 1. gangs behandling i teknisk utvalg	
- Utleggelse til offentlig ettersyn (6 uker)	
- Oppsummering av høringsuttalelser - Evt. bearbeid. av reguleringsforslaget og justering/ supplering av utredningene	
- Behandling og politisk vedtak: 2. gangs behandling i teknisk utvalg og kommunestyrevedtak.	

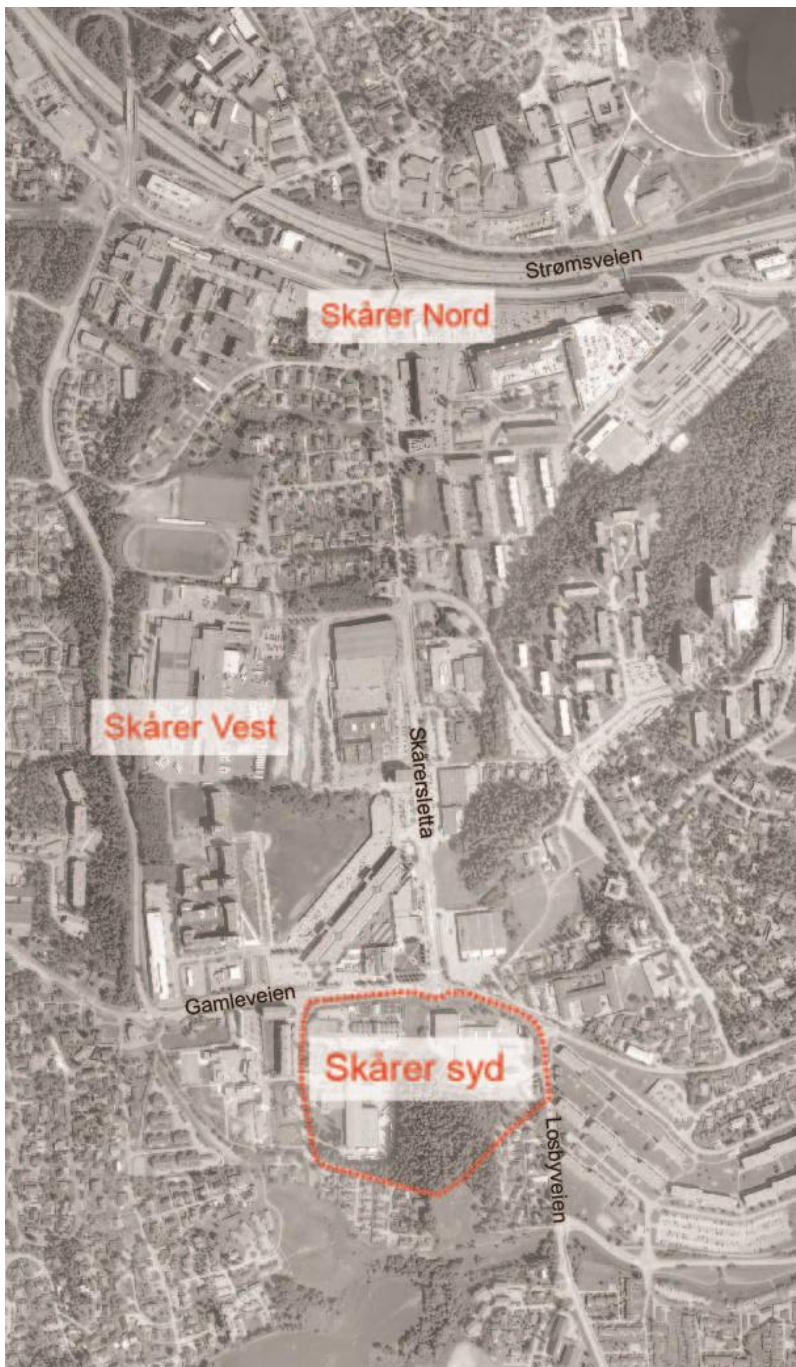
FREMDRIFTSPLAN		Ansvar	2012		2013													
Måned			11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1.0	INNLEDENDE FASE. PLANPROGRAM																	
1.1	Utarbeidelse av planprogram	Grunneierne																
1.2	Kunngjøring oppstart planarbeid og planprogram	Grunneierne		*														
1.3	Høringsperiode planprogram	-																
1.4	Informasjonsmøte naboer	Grunneierne			*													
1.5	Oppsummere innspill fra høring	Grunneierne																
1.6	Oppdatering planprogram for innsendelse kommune	Grunneierne																
1.7	Kommunens behandling	Kommunen																
1.8	Fastsatt planprogram	Kommunen					*											
2.0	FASE 2 UTARBEIDE PLANFORSLAG MED KU																	
2.1	Utarbeidelse av illustrasjonsprosjekt	Grunneierne																
2.2	Delutredninger	Grunneierne																
2.3	Utarbeide KU og reguleringsplan	Grunneierne																
2.4	Innsendelse planforslag med KU til Lørenskog kommune	Grunneierne						*										
3.0	KOMMUNAL BEHANDLING PLANFORSLAG MED KU																	
3.1	Saksbehandling kommunen	Kommunen																
3.2	Offentlig ettersyn	-								*								
3.3	Behandling av merknader																	
3.4	Evt bearbeiding og komplettering av planforslag	Grunneierne																
3.5	Kommunens saksbehandling	Kommunen																
3.6	Behandling i kommunestyret	Kommunen																*

2.2 Medvirkning

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning, slik at allmennheten og berørte vil sikres informasjon først og fremst ved varsling og offentlig ettersyn. I dette tilfellet vil eiere av eiendommer som inngår i planområdet, men som ikke står som forslagsstillere av reguleringsforslaget, involveres spesielt, slik at en sikrer at deres interesser er kjent og i størst mulig grad kan ivaretas ved utforming av forslaget.

Behov for informasjon og offentlige møter vil bli vurdert fortløpende under arbeidet.

3. BESKRIVELSE AV DAGENS MILJØ I OMRÅDET

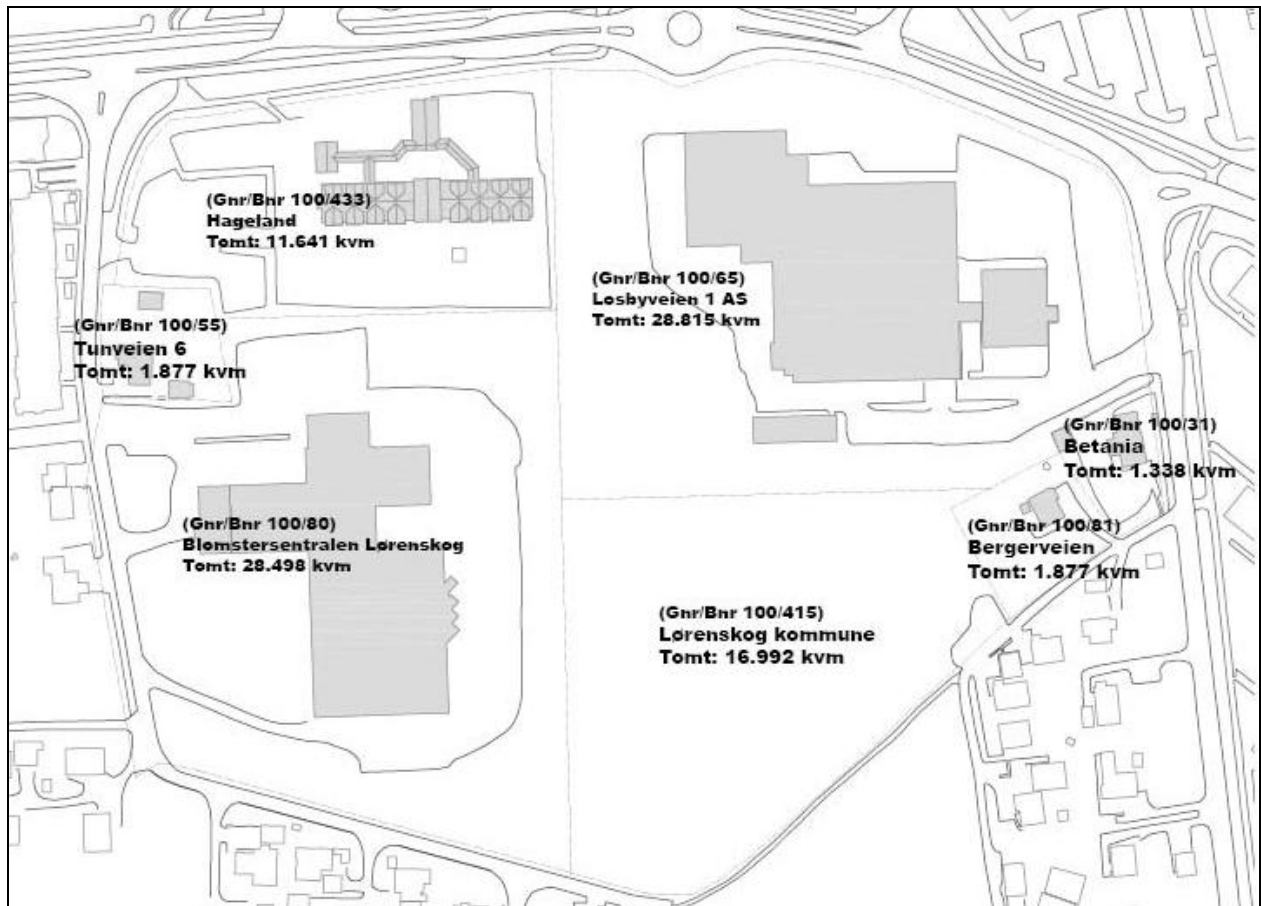


Figur 1: Oversiktskart med området avmerket

3.1 Beliggenhet og størrelse

Området ligger sentralt i Lørenskog kommune, mindre enn 15 km fra Oslo sentrum. I nord grenser planområdet mot sentrumsområdet med Lørenskog storsenter, Triaden. Skårersletta forbinder Skårer syd med Skårer nord i en direkte nord – sydforbindelse.

Området er avgrenset av Gamleveien i nord, Losbyveien i øst, Bergerveien mot boligbebyggelse i sydøst, Tunveien mot boligbebyggelse i sydvest og Tunveien mot næringsbebyggelse i nordvest. Planområdet utgjør ca. 90 daa.



Figur 2: Planområdet med dagens bebyggelse

3.2 Beskrivelse av området

Landskap og vegetasjon

Området stiger noe fra nord til syd og sydvest. I nordvest er det et lavtliggende område, og i sydøst en markert kulle. Terrenget ligger på kote + 169 ved rundkjøringen i nord og kote +179 på toppen av kollen i sør.

Området har i dag en del vegetasjon på de ubebygde arealene, med en granskog syd på tomten. Det antas at svært lite av den er bevaringsverdig.

Bebyggelse og bruk

Den nordre og vestre del av planområdet er bebygget i dag.

I nordøst (Losbyveien 1AS) består bebyggelsen av lagerhaller med kontordel i 2 etasjer. Bebyggelsen utgjør totalt 7.736 m² BRA. Bebyggt areal (BYA) utgjør i dag 7.237 m² (25,1 % av tomten).

De ubebygde arealene benyttes til oppstilling av trailere og til bilparkering (ca. 30 plasser). Tomten har innkjøring fra Losbyveien.

I nordvest ligger Hageland. Bebyggelsen er et 3- etasjes bygg med utleieboliger, og mindre sammenhengende enheter i 2 etasjer som benyttes til hageland. Mot nord er det et drivhus. Bebyggelsen utgjør totalt 2.285 m²BRA. Bebygd areal (BYA) utgjør i dag 1.594 m² (13,7 % av tomten).

Utearealene i nord er salgsarealer. Tomten har parkeringsplasser for biler (ca. 145 plasser), med innkjøring fra Tunveien i vest.

I sydvest ligger Blomstersentralen, med lagerhaller og tilknyttet bebyggelse i 1 og 2 etasjer. Bebyggelsen utgjør totalt 5.981 m² BRA. Bebygd areal (BYA) utgjør i dag 5.543 m² (19,4 % av tomten).

De ubebygde arealene benyttes til oppstilling av trailere og til bilparkering (ca. 30 plasser). Tomten har innkjøring fra Tunveien i vest. Ubebygde arealer benyttes til oppstilling for trailere og bilparkering (antatt ca. 50 bilplasser).

Lørenskog kommunes eiendom i sydøst er ubebygget.

De tre mindre private eiendommene har frittliggende boliger og frikirken Betania. Til sammen har disse bebyggelse med 886 m² BRA.

Totalt har området i dag bebyggelse med 16.888 m² BRA.

Arbeidsplasser

I dag har planområdet til sammen 87 arbeidsplasser, fordelt slik:

- | | |
|-------------------------------|----|
| - Losbyveien 1 | 30 |
| - Hageland | 12 |
| - Blomstersentralen Lørenskog | 45 |

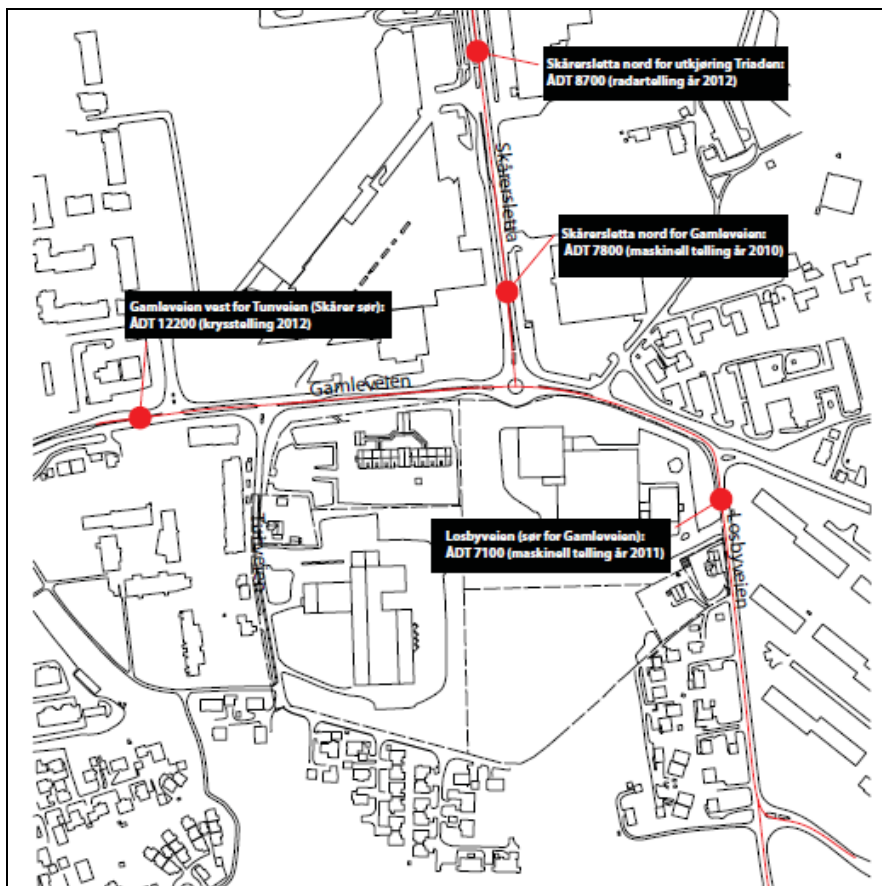
Kulturminner og kulturmiljø

Området har ingen bevaringsverdig bebyggelse. Askeladden har ikke registreringer av kulturminner i planområdet. Det har heller ikke kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Lørenskog kommune.

Trafikkforhold

Gamleveien og Losbyveien er hovedveier med relativt stor trafikk (henholdsvis 12.200 og 7.100 ÅDT). Gamleveien har ingen direkte avkjørsler på strekningen, mens Losbyveien har innkjøring til enkelteiendommer. Tunveien i vest og Bergerveien i sydøst er begge blindveier med begrenset trafikkbelastning.

Gamleveien har gang-/sykkelvei langs nordsiden og Losbyveien har gang-/ sykkelvei langs østsiden. Det er gangvei fra Tunveien langs Hageland til undergang under Gamleveien, i krysset Gamleveien/ Tunveien. Det går buss i Gamleveien, Skårersletta og Losbyveien. Det er busstopp i Gamleveien like ved planområdet. Blant bussrutene som passerer planområdet er 361, 363, 411, 415, 419, 872 og 3073.



Figur 3: Trafikkforhold (figur som viser ÅDT på de ulike veier i området)

Støy

Området er utsatt for trafikkstøy fra Gamlevoien og Losbyveien.

Teknisk infrastruktur

Det er lagt teknisk infrastruktur i deler av de bebygde områdene.

Risiko og sårbarhet

Innen området er det liten grad av risiko i forhold til de ulike temaene som behandles i en ROS analyse.

Det er hovedsakelig leire med fjell i dagen noen steder.

Naturområder

Foruten tett granskog sydvest i området består planområdet kun av gressflater og annen plantet vegetasjon. Det er ingen funn av forekomster i Naturbase innsyn (driftet av Direktoratet for Naturforvaltning).

3.3 Tilstøtende arealer

Området er avslutningen av Lørenskog sentrumsområde i syd. Området er omgitt av boliger, i vest Benterud skole og barnehage, i nordøst aldershjem og kjøpesenteret Triaden i nord som også inneholder hotell. I syd ligger Masserud som omfattes av en ny regulering til boligformål. Nordøst for området inntil Triaden ligger Skårer Vest utbyggingen som har løsninger som kommunen ser som relevante i en diskusjon av løsninger for Skårer Syd.

Skårersletta strekker seg fra nord til syd, som en urban akse med bolig, handel og kultur. Tomten ligger som en naturlig forlengelse av dette, men samtidig i overgangssonen mellom det urbane

byområdet i nord og landlige naturområder i syd. Tilliggende områder har ulik bygningstypologi, med den tetteste bebyggelsen i nord og småhusbebyggelse i syd.

Det er flere barnehager (private og kommunale), barneskoler og ungdomsskole i nærheten til planområdet. Nærmeste barnehager er Løken/Rødløken barnehage, Skårersletta barnehage og Åsheimskog barnehage. Nærmeste skoler er Bentsrud skole (barneskole) og Løkenåsen skole (ungdomsskole).

3.4 Eierforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

GNR, BNR	Areal m ²	Eier/ hjemmelshaver
100/433	11.641	Lørenskog hagesenter AS
100/65	28.815	Losbyveien Eiendom AS
100/80	28.498	Blomstersentralen Lørenskog
100/415	16.992	Lørenskog kommune
100/31/	1338	Betania
100/81	1877	Bergerveien
100/55	1877	Tunveien 6

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede planer og mål

Konsekvensutredningen må også redegjøre for hvordan planene for utvikling av Skårer syd forholder seg til de overordnede planene som er aktuelle for området.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og nasjonale mål

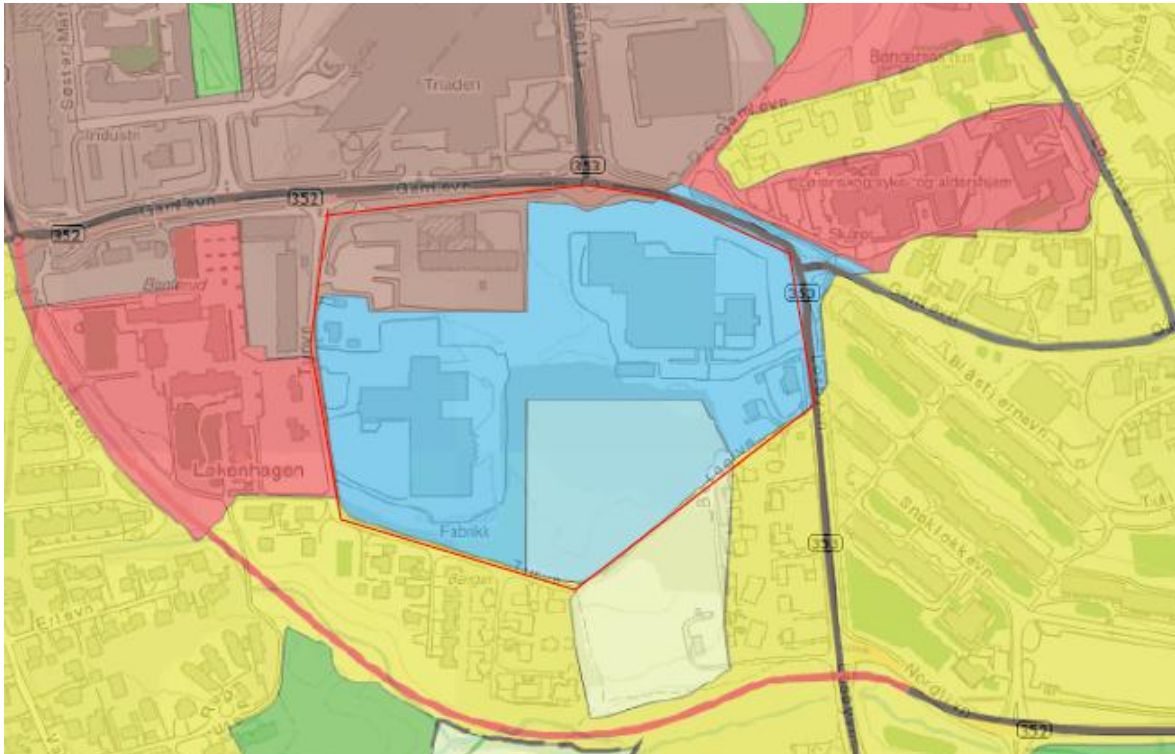
RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen stiller krav til den fysiske utformingen av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Slike arealer skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. De skal ligge i nærmiljøet og være store nok, og egne seg for lek og opphold i ulike årstider, og de skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn og voksne.

I henhold til RPR for areal- og transportplanlegging skal arealbruk og transportsystem utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre har som formål å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg. Forskriften sier at kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. For områder som ikke omfattes av slik plan, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3 000 m².

Kommunale planer og mål

Kommuneplan 2007 -2030 viser størstedelen av området til erverv (blå farge), mens nordvestre areal er avsatt til sentrumsformål (brun farge).



Figur 4: Utsnitt av kommuneplanen

Lørenskog kommune har vedtatt politiske retningslinjer for utvikling av Lørenskog sentralområde (sist endret i kommuneplanvedtak 09.05.2007). Retningslinjene er et supplerende grunnlagsmateriale til kommuneplanen og skal legges til grunn ved planlegging innenfor det som er definert som sentralområdet. Den viktigste hensikten med utbyggingen av Lørenskog sentralområde skal være å dekke de behov befolkningen i kommunen har for lokale servicefunksjoner på en tilfredsstillende måte. Dette inkluderer også boligfunksjoner. Det er ikke ønskelig med en vesentlig økning av bilbruk i området, utvidelser av handelsarealer må derfor vurderes ut fra hensynet til lokalsamfunnets samlede behov og hvilke ytterligere støy- og forurensningsproblemer nærmiljøet påføres. Ved etappevis utbygging må det påses at det ikke blir stående uferdige byggeområder over lengre tid. Utbyggere må være villige til å bidra med investeringstilskudd til fellesfunksjoner og forskjønnende tiltak. Nødvendig infrastruktur må alltid innfris. Dette må løses gjennom utbyggingsavtaler. Området skal fortettes med boliger slik at utbyggingspresset på landbruksområder og på marka kan lettes. Blant annet bør Triaden-området få et innslag av boliger. Det bør arbeides med planer basert på bebyggelsesformer som gir en høyere utnyttelsesgrad og en mer bymessig karakter enn det som hittil har vært vanlig i Lørenskog. Skårersletta skal fungere som en lokal ”rygggrad” og visuelt framstå som en grønn akse. Det bør aksentueres en avgrensning både i nord og i sør i form av fondmotiv. Parkering må i størst mulig grad legges under bakken. Forholdene for gående og syklister må styrkes innen området, med et nettverk av alt fra turveier til fortau og gang- og sykkelveier.

Kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Lørenskog kommune (2006) er utarbeidet som et vurderingsgrunnlag i arbeidet med å ta vare på kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Lørenskog kommune. Kommunens mål er å bevare markerte landskapstrekk, kulturmark og kulturminner som viktige elementer for opplevelse.

Det er foretatt registreringer og verdivurderinger av kulturlandskap, -miljøer, og -minner og vurderingen av disse skal ligge til grunn for fremtidige beslutninger knyttet til arealendring og regulering av områder i kommunen. Det er ikke registrert bevaringsverdige kulturminner innenfor planområdet.

Kommunedelplan for klima og energi i Lørenskog kommune 2010 – 2014 er utarbeidet for å få et redskap for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp i Lørenskog kommune i tråd med nasjonale, regionale og kommunale mål og føringer. Planen skal bidra til mer effektiv ressursbruk i kommunen, og samtidig gi kommunen større innvirkning på prioriteringer og tiltak i lokalsamfunnet.

Blant tiltakene som beskrives er tilknytningsplikt til fjernvarme samt reduksjon av transportbehovet ved at det skal bygges innenfor eksisterende tettsted, og spesielt konsentrert nær kollektiv-knutepunktene.

Kommunedelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Lørenskog gir en overordnet plan for hvor ulike typer handels- og servicevirksomhet bør lokaliseres i kommunen. Skårer Syd er ikke avsatt til senterområde i denne planen.

4.1 Gjeldende regulering

Området er uregulert.

4.1 Andre planer og planarbeid av betydning for arbeidet

Lørenskog kommune har tatt opp arbeidet med revisjon av kommuneplanen, og planprogram for kommuneplan 2013-2024 har vært på høring.

Lørenskog har særskilte vedtekter til plan- og bygningsloven av 1985 som blant annet angir norm for parkering. Disse normene er imidlertid noe foreldet og planforslaget vil foreslå normer som er mer tilpasset de parkeringstall som er fastsatt for bebyggelsesplaner vedtatt for Skårer Vest.

Regional plan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus skal gi retningslinjer for lokalisering av kjøpesentre. Akershus fylkeskommune har startet arbeidet med en ny regional plan for handel, service og senterstruktur. Arbeidet med denne planen forventes å pågå fram til våren 2014.

Man skal i planarbeidet sette seg inn i relevante reguleringsplaner for tiliggende områder. Dette gjelder særlig: - regulerings- og bebyggelsesplaner for Skårer vest, reguleringsplan for Masserud gård og reguleringsplan for Skårersletta

5. BESKRIVELSE AV PLANENS INNHOLD OG HOVEDFORMÅL

5.1 Mål

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av et variert boligområde i overgangen mellom den tette bebyggelsen i nord og de åpnere områdene i syd. Området ønskes utviklet med urbane kvaliteter samtidig som bebyggelsen kan tilpasses de mindre eneboligene og rekkehusene i nærområdet. Det er derfor ønskelig med variasjon i både i bygningstyper og uterom.

5.2 Prinsipper for utvikling av området

Disponering av området

Området foreslås disponert med aksene mellom sentrumsområdet og marka som det sentrale uterom i retning nord-syd.

Området tenkes bebygd med blokkbebyggelse, terrasserte blokker, punkthus og rekkehus. Bebyggelsen i nord vil få den høyeste utnyttelsen, og vil knytte seg til sentrumsområdet. Mot syd vil bebyggelsen være åpnere mot tiliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsen er variert i form og

typologi og med gjennomgående akser for gang- og sykkel. Dette gir en stor variasjon av uterom og hager og gårdsrommene med forskjellig egenart.



Figur 5: Prinsipp for utvikling av området

Nærmere om bebyggelsen

Det tas sikte på å innpasse ny bebyggelse med ca. 150.000 m² BRA. Av dette vil ca. 95 % (ca. 142.000 m²) være boliger, det vil si det vil kunne innpasse anslagsvis 1400 – 1500 boliger. Av det resterende arealet kan 4000 – 5000 m² blir benyttet til forretning, evt til andre formål som bespisning og servicevirksomhet. Det blir behov for en barnehage i området.

I de omkringliggende områder er det bebyggelse opp i 5-7 etasjer med markeringsbygg opp i 9 etasjer. Dark har i sitt parallelloppdrag foreslått bebyggelse opp i 12 etasjer i nord. Grunneierne ønsker å teste ut en mulighet for bebyggelse opp i 12 etg. på Skårer Syd ved boligårn som foreslått av Dark som rager over en lavere grunnbase på 5-7 etasjer. Høyden avklares i en studie av virkninger ift planlagt og eksisterende bebyggelse på naboombådene. Grunnbasen skjermes området for trafikk og støy og gir muligheten for beskyttede gårdsrom samtidig som man søker den høyeste utnyttelsen mot Triaden og en framtidig tette "Skårerbyen" i nord.

Den midtre delen av området tenkes bebygd med noe lavere blokker, i opp til 5-7 etasjer. Som en del av strategien om en høyere utnyttelse mot nord og en nedtrapping og større åpenhet mot sør vil mellomområdet være lavere en det i nord. For å skape variasjon i uterom og bygningstyper foreslås det en miks av lamellblokker, vinkelblokker, slangeblokker og terrasseblokker.

Arealene lengst i syd får lavere blokker, punkthus, townhouse og rekkehus i 3-6 etasjer som forholder seg til småhusbebyggelsen i de umiddelbare omgivelsene.

Uteoppholdsarealer

Bebyggelsen skal utformes slik at den gir gode uteoppholdsarealer til bebyggelsen. Planforslaget vil foreslå en norm for uteoppholdsarealer både private og felles, som stiller krav om minste størrelse, rommelighet, brukbarhet og programmering.

Atkomst og parkering

Området får kjøreatkomst fra to veier gjennom området, fra Losbyveien til Tunveien.

Parkering vil skje i underjordisk anlegg, med parkeringsdekning i henhold til nylig vedtatte reguleringsplaner. Det vil også foreslås en norm for anleggelse av sykkelparkering. Sykkelparkering til beboere i boligene må ordnes i underjordisk eller lukket anlegg.

Naturområder

I sydenden av det sentrale uterommet som løper gjennom området fra nord til syd vurderes etablert et åpent friområde med myke flater. Området vil ha en parkkarakter og danne overgang til marka.

5.3 Alternativer

Alternativ bruk

Kommuneplanen avsetter området til erverv og sentrumsformål. Det er ikke behov for utvidelse av sentrumsformål eller næringsformål sydover til Skårer syd. Det er derfor ikke aktuelt å utrede alternativ bruk av området. I konsekvensutredningen vil uansett forholdet til gjeldende kommuneplan bli nærmere belyst, og utvikling med boligbebyggelse vil bli ytterligere begrunnet.

Alternativ utforming

Ved utforming av området har det vært en premiss at bebyggelsen skal tilknyttes nærområdene på en god måte. Nærområdet i nord har relativt tett bebyggelse, mens det i syd er småhusbebyggelse. Selv om området har flere eiere, og det kan være grunner for en lik utnyttelse over området totalt, er tilpasningen til omgivelsene her vurdert som overordnet.

Alternativ utforming av området er vurdert i parallelloppdraget og en jury har konkludert med at Darks forslag er det alternativ som best ivaretar en utvikling av området.

0-alternativet

0-alternativet er forventet utvikling dersom tiltaket ikke gjennomføres. Dette innebærer en forlengelse av dagens situasjon. Enhver utvikling ville betinge en reguleringsplan.

I konsekvensutredningen skal forslaget sammenlignes med 0-alternativet.

6. VURDERING AV VIRKNINGER OG BEHOV FOR UTREDNINGER

6.1 Generelt

Hensikten med konsekvensutredning er å få oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av og når det fattes vedtak om planen. Aktuelle utredningstemaer er derfor de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn.

I det følgende gjennomgås antatte problemstillinger, med sikte på å avklare behov for utredning av de ulike temaene. I konsekvensutredningen skal utredningene gjøres for planforslaget. Det skal dessuten

gjøres en sammenligning med 0-alternativet, som er forventet utvikling dersom ikke planforslaget gjennomføres.

6.2 Byutvikling og landskap

Bebyggelse, landskap og fjernvirkning

Det er et ønske at det skal utvikles et attraktivt område med arkitektoniske kvaliteter. Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan krav til estetikk og hensynet til nabobebyggelsen skal sikres gjennom utforming av plankart og reguleringsbestemmelser, og hvordan kravene tenkes ivaretatt i prosjektet. Struktur-, arealbruk og utnyttelse vurderes ift at området er en del av Sentralområdet i Lørenskog og utgjør avslutningen av Skårersletta.

Bebyggelsesmønster, nær- og fjernvirkning skal belyses gjennom 3D-illustrasjoner, illustrasjonsplan, oppriss og snitt gjennom bebyggelsen.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke bevaringsverdig bebyggelse eller anlegg å ta hensyn til. Registreringer av automatisk fredete kulturminner skal foreligge før vedtak av reguleringsplanen.

Grøntstruktur og utearealer

Planen må sikre verdifulle rekreasjonsområder og sammenhengende grøntdrag. Videre må planen sikre gode og tilstrekkelige utearealer til boligene.

KU må redegjøre for dette.

Naturmiljø og biologisk mangfold

Den tette granskogen er foreløpig vurdert som lite verdifull, men det må utredes biologisk mangfold. I konsekvensutredningen må redegjøres for hvordan planforslaget tar hensyn til biologisk mangfold i henhold til naturmangfoldloven (§7).

6.3 Trafikk

Atkomst og parkering

KU skal redegjøre for løsningen med hensyn på atkomstforhold, parkeringsdekning, tilkomst for brann-, rednings- og servicetrafikk.

Biltrafikk

KU skal redegjøre for dagens trafikk og trafikkavvikling på tiliggende veier. Det utarbeides en trafikkanalyse som redegjør for trafikkgenereringen for dagens bruk samt vedtatte planer og viser økte trafikkmengder på veiene som resultat av forslaget, og om det vil kunne oppstå kapasitetsproblemer i veinettet.

Fotgjengere og syklister

Det er et mål at området skal tilrettelegges for fotgjengere og syklister. KU skal redegjøre for dette.

Kollektivtransport

Det skal redegjøres for tilgjengelighet til området fra aktuelle holdeplasser.

Trafikksikkerhet

KU skal redegjøre nærmere for dette.

6.4 Andre miljøforhold

Støy

Området er utsatt for trafikkstøy fra Gamleveien og Losbyveien. Innen selve planområdet er det ikke virksomheter som generer støy.

KU skal redegjøre støyforholdene langs trafikkerte veier, og det skal dokumenteres at kravene i gjeldende retningslinjer kan tilfredsstilles for bebyggelse og utearealer.

Utslipp

Det er i dag ingen utslippskilder innenfor planområdet, og ny utvikling innebærer heller ikke utslipp til luft.

Med utgangspunkt i trafikkutredningen skal KU redegjøre for luftforholdene langs veinettet etter gjennomføring av planen.

Forurenset grunn

Blomsterringen og Hageland har i dag oljetank på eiendommen, men har ikke registrert lekkasjer. Tidligere virksomhet i området tilsier at grunnforholdene må undersøkes med hensyn på forurenset grunn.

KU skal redegjøre for dette.

Lokalklima og sol-/skyggeforhold

I konsekvensutredningen skal det redegjøres for lokalklimaet i området, og om den nye bebyggelsen vil kunne få innvirkning på dette. Det skal utarbeides en overordnet vindanalyse for området.

Disponering av høyder på tomten kan ha betydning for solforholdene på tilstøtende områder.

Ved sol-/skyggediagram skal KU redegjøre for hvordan solforholdene blir etter utbygging, både internt i området og for nabo-områdene.

Grunnforhold

Grunnforholdene skal utredes.

6.5 Sosiale og økonomiske virkninger

Sosial infrastruktur

Det skal redegjøres for antall boliger som vil kunne innpasses i prosjektet, og ut fra dette forventet antall beboere i området.

Elevtall og skolekapasitet

Ut fra erfaringstall skal det anslås hvor mange barn i skolealder prosjektet vil kunne få.

Det skal redegjøres for skolesituasjonen i kommunen, og kapasitet i aktuelle skoler.

Barnehagebarn og kapasitet i barnehager

Ut fra erfaringstall skal det også anslås hvor mange barnehagebarn prosjektet vil kunne få. Det skal redegjøres for forventet tilbud til barnehagebarn i området. Antatt at det må innpasses barnehage i prosjektet.

Offentlig og privat service

Det vil komme forretninger, bevertning eller andre tilbud til beboerne innen området. Tilbudet avveies i forhold til det gode tilbudet på tilgrensende sentrumsområde.

KU skal redegjøre for dette.

Konsekvenser for barn og unge

Området har i dag ingen tilrettelagte tilbud til barn og unge. Det nye området vil bli utformet med tilliggende leke- og uteoppholdsarealer. Kollen i sydøst kan i en viss utstrekning inngå i uteområde som bl.a. akebakke.

KU skal redegjøre for uteoppholdsarealenes kvaliteter.

Tilrettelegging for universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet vil bli lagt til grunn ved planlegging av området. Dette skal omhandles i KU-en.

Teknisk infrastruktur

Det må utvikles ny teknisk infrastruktur på deler av området. Det må diskuteres behov for hovedledninger og etappevis gjennomføring

Økonomi og gjennomføring

Utbygging av området vil gjennomføres av private utbyggere med utgangspunkt i delområdene.

Grunneierne vil ha en avtale om utvikling av felles infrastruktur.

Det må avklares behov for nye vann og avløpsledninger og i hvilken grad det dekkes av kommunen.

Drift av offentlige områder må avklares med kommunen.

Interesse motsetninger

Det er ingen kjente interesse motsetninger knyttet til tiltaket. KU skal uansett omhandle temaet.

6.7 Risiko og sårbarhet

I forbindelse med planarbeidet skal det også gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal redegjøre for om og hvordan risikobildet kan endres ved utvikling i henhold til planforslaget.

ROS-analysen skal utarbeides i henhold til kommunens mal.

6.8 Konsekvenser i anleggsperioden

Det er vesentlig at anleggsperioden for delområdene kan legges opp slik at den gir minst mulig ulemper både for beboerne på selve området og for naboområdene med hensyn på trafikkbelastning, støy og forurensning. Konsekvensutredningen skal belyse dette.

7. OPPSUMMERING

På bakgrunn av diskusjon av problemstillingene og med utgangspunkt i forskrift for konsekvensutredning foreslås følgende program for utredninger i tilknytning til planarbeidet:

Redegjørelse for tiltaket

Planforslaget skal beskrives med hensyn på bruk og utforming. Beskrivelsen skal inneholde:

- Begrunnelse for forslaget, herunder redegjørelse for følgene av ikke å gjennomføre tiltaket
- Innhold i og formål med forslaget.
- Tidsplaner for gjennomføring
- Redegjørelse for hvilke offentlige og private tiltak som er nødvendig for gjennomføring.

Forholdet til overordnede planer og mål

Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget forholder seg til nasjonale og kommunale overordnede planer og mål.

Konsekvenser for miljø og samfunn

Med utgangspunkt i en beskrivelse av viktige miljø- og samfunnsforhold skal det i konsekvensutredningen gis en beskrivelse og vurdering av virkningene som endringene i forhold til gjeldende plan kan medføre for miljø og samfunn. For relevante tema skal konsekvensene sammenlignes med 0-alternativet.

Tabellen nedenfor gir en sammenfatning av kapittel 6. Tema som skal behandles i konsekvensutredningen er summert opp i kolonnen til høyre. Det er angitt i parentes om temaene skal behandles i egne utredninger eller om de skal være redegjørelsestema i KU.

<i>Hovedtema</i>	<i>Undertema</i>	<i>Antatte problemstillinger</i>	<i>Behov for supplerende utredning</i>
Byutvikling og landskap (Redegjørelsestema)	Byutvikling og arkitektur	Utforming av ny bebyggelse må gis en god arkitektonisk utforming og tilpasses nærområdet.	Beskrive og begrunne løsningen. Illustrere virkningene av bebyggelsen, både i nær- og fjernvirkning fra ulike standpunkter.
	Landskap	Vil den nye bebyggelsen endre landskapsbildet?	Illustrere hvordan det nye anlegget vil innpasses i landskapet.
	Kulturminner	Er det noe å ta hensyn til?	Nødvendig med noe her?
	Grønnstruktur og utearealer	Sikre sammenhenger i grønnstruktur. Sikre utearealer til boligene.	Beskrive og illustrere løsningen.
(Redegjørelsestema)	Naturmiljø og biologisk mangfold	Utbyggingen må ta hensyn til verneverdig natur og biologisk mangfold.	Redegjøre for hvordan forslaget tar hensyn til dette. Vurdere forslaget i henhold til naturmangfoldloven.
Trafikk (Utredningstema)	Atkomst og parkering		Redegjøre for løsningen
	Biltrafikk	Utviklingen vil medføre endret trafikkbelastning på tilliggende veier	Redegjøre for endret trafikkbelastning. Redegjøre for kapasitet på tilliggende veier og kryss/rundkjøringer.
	Kollektivtrafikk	Er kollektivbetjeningen god?	Redegjøre for kollektivbetjening.
	Trafikksikkerhet	Vil forslaget føre til endret trafikksikkerhet?	Redegjøre for dette
	Støy	Veitrafikk på tilliggende veier gir støy for boligene.	Redegjøre for støysituasjonen for boligene med utgangspunkt i

Andre miljøforhold	(Utredningstema)		gjeldende retningslinjer.
	Utslipp (Utredningstema)	Veitrafikken kan også innebære luftforurensning langs veiene.	Redegjøre for luftkvalitet med utgangspunkt i retningslinjer.
	Forurenset grunn (Redegjørelsestema)	Tidligere virksomhet er usikker.	Redegjøre for situasjonen, og for hvordan forurenset grunn håndteres i henhold til gjeldende forskrifter.
	Lokalklima og sol-/skyggeforhold (Vind: Egen utr.) (Sol/skygge: redegj.)	Utforming av bebyggelsen må ikke ha uønskede virkninger for lokalklimaet. Bebyggelse og utearealer må sikres god solforhold.	Redegjøre for lokalklimaet Redegjøre for og illustrere sol-/skyggeforhold for ny og tilliggende bebyggelse.
	Grunnforhold (Utredningstema)	Vil grunnforholdene betinge særlige tiltak ved utbygging?	Redegjøre for løsningen.
Sosiale og økonomiske virkninger	Sosial infrastruktur (Redegjørelsestema)	De nye boligene vil få barn i skole- og barnehagealder. Hvilke tilbud vil disse ha? Hvordan dekkes offentlig service til beboerne?	Ut fra forventet antall beboere: Redegjøre for tilbud til barnehagebarn og for kapasitet i tilliggende skoler. Redegjøre for tilbud av forretninger og andre offentlige tilbud.
	Barn og unge (Redegjørelsestema)	Hvilke tilbud vil planforslaget ha til barn og unge?	Redegjøre for løsningen.
	Universell tilgjengelighet (Redegjørelsestema)	Krav er nedfelt i teknisk forskrift.	Beskrive hvordan bebyggelsen og uteområdene vil ivareta krav til universell utforming.
	Teknisk infrastruktur (Redegjørelsestema)	Innebærer forslaget behov for ny teknisk infrastruktur?	Redegjøre for løsningen.
	Økonomi og gjennomføring (Redegjørelsestema)		Redegjøre for etappeutbygging og organisering. Redegjøre for om tiltaket betinger andre investeringer fra kommunen.
	Interesse-motsetninger (Redegjørelsestema)		Redegjøre for evt. motsetninger.
Risiko og sårbarhet	(Utredningstema)	Forskrift om konsekvensutredning stiller krav om ROS-analyse for å avdekke uønskede hendelser.	Utarbeide ROS-analyse i henhold til forskriften.
Konsekvenser i anleggstiden	(Redegjørelsestema)	Anleggsperioden kan medføre ulemper i form av økt trafikk, støy og luftforurensning. Perioden vil gi økt sysselsetting i byggebransjen.	Redegjøre for konsekvenser med hensyn på anleggsarbeid og masseforflytning, trafikk, støy, luftforurensning og rigging. Belyse forventede konsekvenser for sysselsetting i byggeperioden.

Sammenstilling av virkningene

KU skal gi en sammenstilling av virkningene.

Avbøtende tiltak

KU skal gi en redegjørelse for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper.

Nærmere undersøkelser

KU skal gi en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser før gjennomføring av tiltaket. KU skal også gjøre en vurdering av behovet for undersøkelser etter gjennomføring av tiltaket, med sikte på å klargjøre de faktiske virkningene av forslaget.

Forslagsstillers anbefaling

I KU skal forslagsstiller gi en anbefaling av valg av løsning.

